LAUDO PERICIAL

LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA (CURITIBA – PR)

PERITA JUDICIAL NOMEADA:

Maria Paula Simões Antunes Siqueira – CAU nº A36759-1 / IBAPE PR 810

MARIA PAULA SIMÕES ANTUNES SIQUEIRA - Arquiteta CAU A36759-1, IBAPE-PR 810
Contatos: (41) 99957-6500, mpantunes.arq@gmail.com, periciaseavaliacoes.blogspot.com.br
Curitiba-PR

1 – DADOS DO PROCESSO

AUTOS 0028041-07.2010.8.16.0001

EXEQUENTE SILVANA ZOLETTI RIBAS GASPARELLO e outros

EXECUTADO JOSÉ LUIZ ZOLETTI

2 – OBJETIVO

O presente Laudo Pericial tem o objetivo de instruir a ação detalhada acima, a fim de avaliar o valor de locação de imóvel localizado no município de Curitiba - PR.

O grau de detalhamento das atividades desenvolvidas e do laudo apresentado é de nível I, uma vez que apresentamos comprovações por meio de levantamento fotográfico, croquis e vistoria *in-loco.*

Os conceitos técnicos apresentados neste laudo estão de acordo com as seguintes Normas Brasileiras:

- ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis Urbanos.

3 – OBJETO DA AÇÃO

Trata-se do imóvel localizado à Avenida Vereador Toaldo Túlio, 4278, bairro Santa Felicidade, conforme transcrição 51.161, livro 3-S, junto ao Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba 1ª Circunscrição (evento 1.19).

4 – VISTORIA

Na data de 22 de junho de 2020, foi realizada a vistoria no imóvel objeto deste processo. Acompanharam a presente vistoria:

- José Luís Zoletti, Executado;
- Maria Paula Simões Antunes Siqueira, Arquiteta e Urbanista, Perita nomeada pelo Juízo.

Região:

A Avenida Vereador Toaldo Túlio, onde está o lote, tem uso predominantemente comercial. Há intenso tráfego de pessoas e veículos de todos os portes.

O bairro Santa Felicidade possui os principais serviços urbanos, tais como, redes de água potável, energia elétrica, iluminação pública, transporte coletivo, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

Sobre o lote há 3 edificações: o açougue da frente, o açougue dos fundos e uma pequena residência nos fundos do lote. A área aproximada total das edificações é igual a 255,04m^2.

A imagem a seguir ilustra a localização do lote:

Imagem 01 – Localização do lote em questão, Bairro Santa Felicidade, Avenida Toaldo Túlio, Curitiba - PR. (Fonte: Google Maps)

O croqui a seguir (sem escala) ilustra a a distribuição das edificações no lote, conforme verificado durante a vistoria pericial.
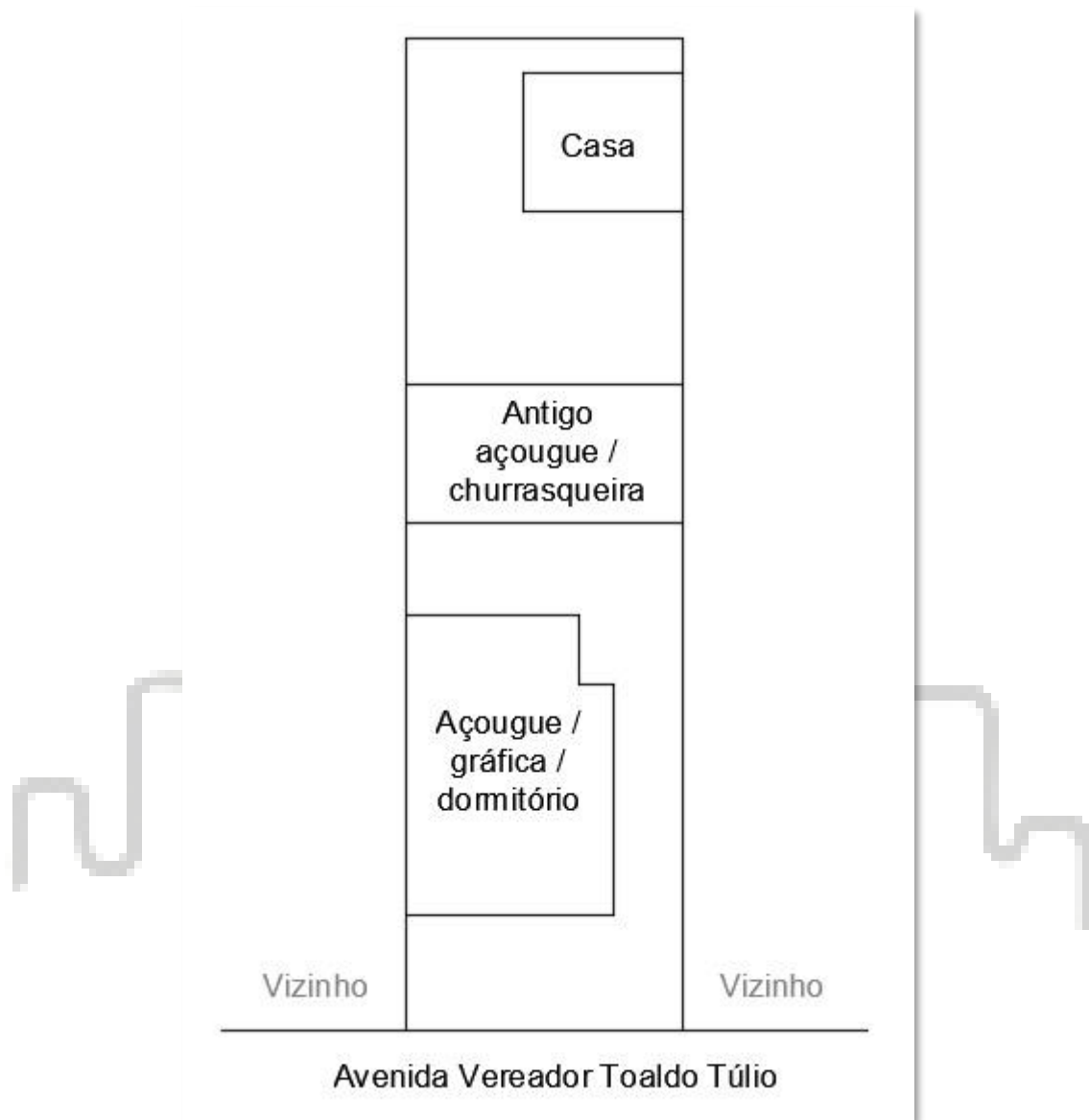
Imagem 02 – Distribuição das edificações no lote – sem escala. (Fonte própria)

As imagens a seguir são atuais e mostram as edficações externa e internamente:

Imagem 03: Vista a partir da Avenida Vereador Toaldo Túlio, Bairro Santa Felicidade, Curitiba. (Fonte própria)

Imagem 04: Vista lateral do açougue frontal. (Fonte própria)

Imagem 05: Vista interna do açougue frontal. (Fonte própria)

Imagem 06: Vista frontal de ponto comercial localizado junto ao açougue frontal. (Fonte própria)

MARIA PAULA SIMÕES ANTUNES SIQUEIRA - Arquiteta CAU A36759-1, IBAPE-PR 810
Contatos: (41) 99957-6500, mpantunes.arq@gmail.com, periciaseavaliacoes.blogspot.com.br
Curitiba-PR

<table>
<tr><td>Imagem 07: Vista dos fundos do açougue frontal. (Fonte própria)</td><td>Imagem 08: Vista interna da edificação açougue frontal. (Fonte própria)</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Imagem 09: Vista do açougue dos fundos - desativado. (Fonte própria)</td><td>Imagem 10: Vista interna do açougue dos fundos – hoje utilizado como depósito. (Fonte própria)</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Imagem 11: Depósito do açougue dos fundos. (Fonte própria)</td><td>Imagem 12: Residência – fundos do lote. (Fonte própria)</td></tr>
</table>

Imagem 13: Vista externa da residência. (Fonte própria)	Imagem 14: Cozinha - residência. (Fonte própria)
Imagem 15: Dormitório - residência. (Fonte própria)	Imagem 16: Banheiro - residência. (Fonte própria)

Edificação demolida:

Durante a vistoria pericial, o Sr. José Luís mostrou documentos que mostravam a existência de residência antiga de madeira na parte frontal do lote. Tal edificação foi demolida e posteriormente foi substituída pela edificação de alvenaria onde atualmente está localizado o açougue frontal.
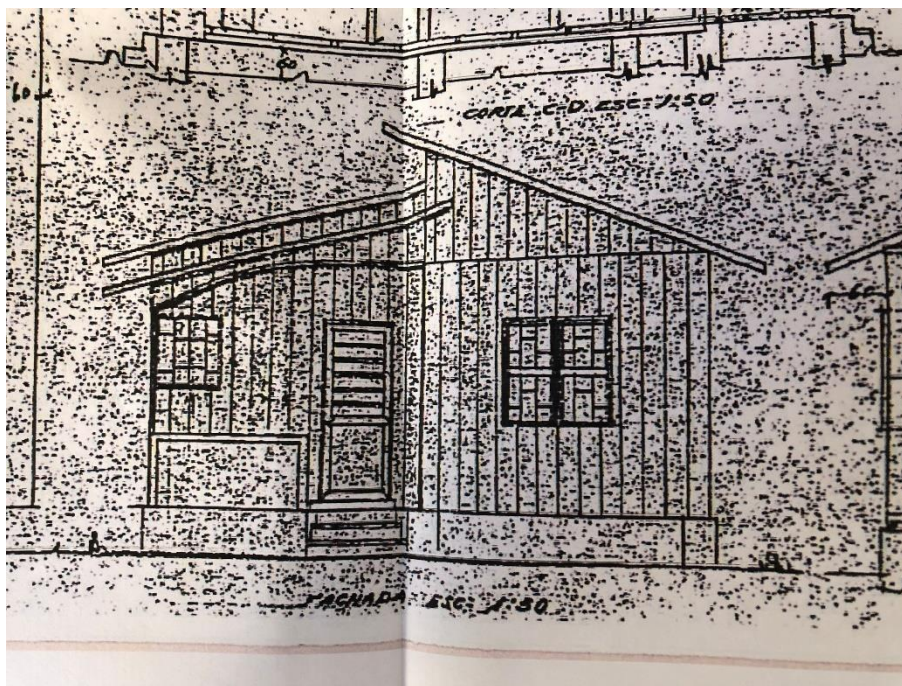
Imagem 17: Fachada da edificação já demolida sobre o lote vistoriado. (Fonte própria)

As novas edificações presentes no lote não estão averbadas junto ao Ofício de Registro de Imóveis.

Metodologia aplicável:

Para se realizar a avaliação de imóveis, sejam eles rurais ou urbanos, existem vários métodos indicados pelas normas brasileiras. Entre os mais utilizados para avaliação de propriedades estão os seguintes, conforme NBR 14653:

- Método comparativo direto de dados de mercado: identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra;
- Método involutivo: identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto;

- Método evolutivo: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.
- Método da capitalização da renda: identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

O método ideal para avaliação da área em questão é o método comparativo direto de dados de mercado, em que se comparam as características do imóvel avaliando com as características de imóveis semelhantes à disposição no mercado, chegando-se a um valor final.

Nesta avaliação será utilizado tratamento por fatores, conforme definido na NBR 14653-2: "homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados; (...)".

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;

c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas."

Amostra:

Foram coletadas amostras de terrenos localizados no mesmo bairro, com características semelhantes às do terreno em questão. Esta pesquisa resultou nos dados mostrados na tabela abaixo. Importante salientar que foi descontado um percentual de 10% dos valores de oferta. Este percentual refere-se à comum negociação de valores entre vendedor e comprador no mercado imobiliário. *"Fator de oferta - A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta." (Ibape/SP – Avaliação de Imóveis Urbanos: 2011).*

Nos casos de ofertas de terrenos com benfeitorias, foi descontado o valor destas, constando na planilha a seguir apenas o valor da terra nua.

Endereço	Dado	Código	Vendedor	Valor	Área
Rua Inocêncio Milani, 60	1	90.107.001	Casolare	315.000,00	360,00
Rua Waldomiro Antônio Dalarmi, 235	2	TE0030	Casareal	520.200,00	600,00
Rua Antônio Escorsin	3	40S3M5I	Vision Life Business	341.100,00	595,00
Rua Maria B. Chanoski, 56	4	90.155.001	Casolare	297.000,00	348,00
Rua Ângelo Caron	5	TE0031	Aporto Seguro Imóveis	436.500,00	658,00
Rua Ângelo Mazzarotto, 410	6	11.813.001	Ponto Mil Imóveis	441.000,00	534,00
Rua José Risseto, 782	7	14.279.002	Original Imóveis	630.000,00	600,00

Tabela 01 – Dados amostrais de lotes à venda com características semelhantes às do avaliando. (Fonte: indicada*)

Fatores utilizados para homogeneização e situação paradigma:

Para comparação entre os lotes coletados na amostra foram adotados alguns fatores que, durante a avaliação, serão comparados às situações paradigma (terreno a ser avaliado). Lista-se abaixo o que foi observado como situações paradigma e fatores:

Situação paradigma (Avenida Vereador Toaldo Túlio, 4278, bairro Santa Felicidade):

- Área: 516,00m^2;
- Testada: 12,00m para a Avenida Vereador Toaldo Túlio;
- Topografia: plano;
- Localização: em via coletora.

Fatores utilizados para os dados amostrais obtidos:

- Fator área – em metros quadrados;
- Fator testada – em metros;
- Fator topografia - atribuindo-se valor 1,0 para terrenos planos e 0,95 para terrenos em aclive ou declive;
- Fator localização – atribuindo-se valor 0,95 para lotes em vias locais (menor valorização) e 1,0 para lotes em vias coletoras (maior valorização).

Avaliação:

Para se avaliar o lote apontado anteriormente, utilizam-se as seguintes fórmulas para obtenção do valor do terreno apontado como situação paradigma:

Valor unitário (R$/m^2) situação paradigma = média dos valores unitários (R$/m2) homogeneizados das amostras.

Valor unitário (R$/m^2) homogeneizado das amostras = Valor unitário (R$/m^2) observado no mercado x fator área x fator testada x fator topografia x fator localização

O gráfico abaixo ilustra os valores unitários observados (R$/m²) no mercado e os valores unitários já homogeneizados (R$/m²), considerando os fatores apontados acima.
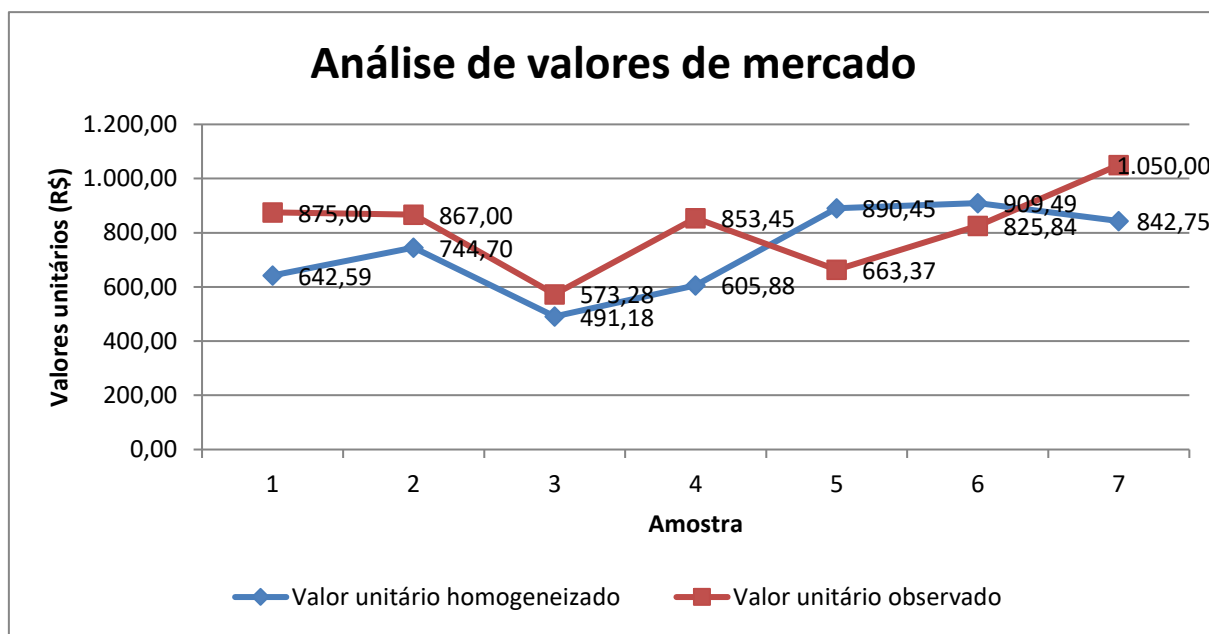
Gráfico 01 – Comparativo entre valores unitários observados e homogeneizados. (Fonte própria)

Aplicando-se as fórmulas explicitadas anteriormente, o valor médio unitário homogeneizado encontrado para terrenos na região, comparando-se imóveis com características semelhantes foi igual a R$714,05/m².

Assim, o valor atual de mercado para o terreno objeto da transcrição 51.161, livro 3-S, junto ao Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba 1ª Circunscrição importa em: 516,00m² (área) x R$714,05/m² (valor unitário) = **R$368.448,93 (Trezentos e Sessenta e Oito Mil Quatrocentos e Quarenta e Oito Reais e Noventa e Três Centavos)**.

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

A seguir, serão avaliadas as benfeitorias presentes no lote já tratado anteriormente. As avaliações serão realizadas com base nos Custos Unitários Básicos de Construção para o Estado do Paraná (CUB-PR). Em seguida serão aplicados índices de depreciação compatíveis com a idade das edificações.

Edificação de alvenaria

Idade aparente: 25 anos (1995).

Área: Açougue frente (142,00m²), açougue fundos (71,46m²) e residência (41,58m²).

Padrão Construtivo: Residência padrão baixo (R-1B) e Galpão Industrial (GI), conforme tabela 01 da NBR12721/2006.

Residência Unifamiliar		
Residência Padrão Baixo (R1-B)	**Residência Padrão Normal (R1-N)**	**Residência Padrão Alto (R1-A)**
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. **Área Real: 58,64 m²**	Residência composta de três dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala,circulação, cozinha , área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel). **Área Real: 106,44 m²**	Residência composta de quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel). **Área Real: 224,82 m²**
Residência Popular (RP1Q)		
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro e cozinha. **Área Real: 39,56 m²**		

Tabela 02 – Características principais dos projetos-padrão. (Fonte: NBR 12721 ABNT)

Espera-se uma vida útil aproximada de 65 anos para edificações de alvenaria, considerando-se as devidas manutenções periódicas. Considerando que a idade aparente da edificação é de 25 anos, conclui-se que já atingiu aproximadamente 38,46% de sua vida útil.

Procederemos à avaliação das benfeitorias considerando os valores estabelecidos pelos **Custos Unitários Básicos de Construção para o Estado do Paraná (CUB-PR)**, mês de referência **Junho/2020**. Em seguida será aplicado índice de depreciação compatível com a idade e estado de conservação das benfeitorias.

Custos Unitários Básicos de Construção
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - **Junho/2020**

CUB-PR SEM DESONERAÇÃO

Valores em R$/m² / Variação Mensal %

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	1.612,94	0,25%	R-1	1.988,02	0,26%	R-1	2.370,25	0,40%
PP-4	1.455,60	0,38%	PP-4	1.875,50	0,28%	R-8	1.918,77	0,37%
R-8	1.381,21	0,35%	R-8	1.615,33	0,24%	R-16	1.998,82	0,30%
PIS	1.131,79	0,33%	R-16	1.561,01	0,28%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Com. Andares Livres) e CSL (Com. Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	1.853,29	0,14%	CAL-8	1.986,92	0,16%
CSL-8	1.600,06	0,18%	CSL-8	1.771,64	0,24%
CSL-16	2.133,81	0,19%	CSL-16	2.359,70	0,25%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.726,98	0,11%
GI	877,52	0,06%

Tabela 03 – Custos Unitários Básicos de Construção Paraná Junho/2020. (Fonte: http://www.sinduscon-pr.com.br/)

Os valores atuais das edificações estão presentes na tabela a seguir. Tais valores estão ainda sem a aplicação de fatores de depreciação.

Benfeitoria	Área	Valor/m² (06/2020)	Valor sem depreciação
Açougue frente	142,00	877,52	124.607,84
Açougue fundos	71,46	877,52	62.707,58
Residência	41,58	1.612,94	67.066,05

Tabela 04 – Valores atuais das edificações sem depreciação. (Fonte própria)

Depreciação das benfeitorias:

Por serem edificações já antigas, deve-se, em seguida, aplicar o índice de depreciação de imóveis Ross-Heidecke, conforme tabela a seguir.

As edificações vistoriadas enquadram-se nas classificações F – entre reparos simples e importantes (açougue frontal) e G – reparos importantes (açougue fundos e residência).

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50

24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40

80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Tabela 05 - Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis. (Fonte: www.chulipa.com.br)

Considerando a idade e estado de conservação dos imóveis, aplicam-se os percentuais de depreciação iguais a 50,70% e 65,00% sobre o valor anteriormente obtido para as benfeitorias.

Abaixo, seguem os valores das edificações sem e com depreciação por idade e estado de conservação, segundo a tabela de Ross-Heidecke:

Benfeitoria	Valor sem depreciação	Estado de conservação, segundo Ross-Heidecke	Percentual de depreciação	Valor com depreciação
Açougue frente	124.607,84	F - Entre reparos simples e importantes	50,70%	61.431,67
Açougue fundos	62.707,58	G - Reparos importantes	65,00%	21.947,65
Residência	67.066,05	G - Reparos importantes	65,00%	23.473,12

Tabela 06 – Valores sem e com depreciação das edificações. (Fonte própria)

Observação importante: as benfeitorias presentes no lote não estão averbadas junto ao Ofício de Registro de Imóveis local.

Em caso de não averbação junto ao Registro Imobiliário competente, reduz-se, adicionalmente, o percentual de 20% sobre o valor de avaliação.

Assim teremos os valores abaixo discriminados

Benfeitoria	Valor sem depreciação	Valor com depreciação	Ausência de averbação (-20%)
Açougue frente	124.607,84	61.431,67	49.145,33
Açougue fundos	62.707,58	21.947,65	17.558,12
Residência	67.066,05	23.473,12	18.778,49

Tabela 07 – Valores finais das edificações. (Fonte própria)

Valor das benfeitorias presentes no lote vistoriado à Avenida Vereador Toaldo Túlio, 4278, Curitiba - PR, sem averbação junto ao Ofício de Imóveis: **R$85.481,95 (Oitenta e Cinco Mil Quatrocentos e Oitenta e Um Reais e Noventa e Cinco Centavos**).

Assim, o valor atual de mercado para venda do imóvel aqui descrito importa em: R$368.448,93 (terreno) + R$85.481,95 (benfeitorias) = **R$453.930,88 (Quatrocentos e Cinquenta e Três Mil, Novecentos e Trinta Reais e Oitenta e Oito Centavos)**.

VALORES LOCATÍCIOS

Há que se considerar que as edificações presentes atualmente no lote datam do ano de 1995 – possuem, portanto, cerca de 25 anos atualmente.

Tais edificações foram construídas pelo Requerido: Sr. José Luis Zoletti, segundo informado na data da vistoria pericial.

Sendo assim, os valores de locação serão baseados no valor da terra nua apurada.

No mercado imobiliário, há consenso de que os valores locatícios de determinado imóvel giram hoje em torno de 0,5 a 0,8% do valor de venda de um imóvel.

Assim, teremos os seguintes valores atuais (mínimo, máximo e médio) para o imóvel avaliado:

Locação	
Mínimo 0,5%	**1.842,24**
Máximo 0,8%	**2.947,59**
Média	**2.394,92**

Tabela 08 – Valores de locação do imóvel. (Fonte própria)

Utilizaremos neste estudo o valor médio: **R$2.394,92 (Dois Mil Trezentos e Noventa e Quatro Reais e Noventa e Dois Centavos)**.

VALORES LOCATÍCIOS DESDE 01/04/2010

A seguir serão descritos os valores locatícios da terra nua ao longo do tempo a partir da data 01/04/2010 até julho/2020.

Os percentuais de reajuste foram obtidos no endereço www.calculoexato.com.br, com reajustes anuais pelo IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado:

Residência: valor inicial igual a R$1.289,00 em 01/04/2010.

Reajuste em 01-Abril-2011:

Variação do índice: 10,95%

Valor reajustado: **R$1.430,12**

Reajuste em 01-Abril-2012:

Variação do índice: 3,24%

Valor reajustado: **R$1.476,49**

Reajuste em 01-Abril-2013:

Variação do índice: 8,05%

Valor reajustado: **R$1.595,33**

Reajuste em 01-Abril-2014:

Variação do índice: 7,31%

Valor reajustado: **R$1.711,93**

Reajuste em 01-Abril-2015:

Variação do índice: 3,15%

Valor reajustado: **R$1.765,77**

Reajuste em 01-Abril-2016:

Variação do índice: 11,57%

Valor reajustado: **R$1.970,04**

Reajuste em 01-Abril-2017:

Variação do índice: 4,86%

Valor reajustado: **R$2.065,83**

Reajuste em 01-Abril-2018:

Variação do índice: 0,20%

Valor reajustado: **R$2.070,03**

Reajuste em 01-Abril-2019:

Variação do índice: 8,28%

Valor reajustado: **R$2.241,40**

Reajuste em 01-Abril-2020:

Variação do índice: 6,82%

Valor reajustado: **R$2.394,22**

Valores devidos no período compreendido entre 01/04/2010 e julho/2020

A tabela a seguir aponta os valores relativos à locação do imóvel no período compreendido entre 01/04/2020 e julho/2020, conforme decisão judicial presente no evento 106.1 do Sistema Projudi: *"... ação de cobrança cujo pedido foi julgado procedente para condenar o réu ao pagamento: "a) de aluguel em favor dos autores, em valor apurável em liquidação por artigos, a partir do vencimento do prazo assinado*

na notificação de fl.8, até a efetiva desocupação do imóvel, abatido o percentual de 25% relativo ao quinhão hereditário do requerido, bem como o valor das benfeitorias úteis e necessárias (compensação)..."

Mês / ano	Valor (R$)
abr-10	1.289,00
mai-10	1.289,00
jun-10	1.289,00
jul-10	1.289,00
ago-10	1.289,00
set-10	1.289,00
out-10	1.289,00
nov-10	1.289,00
dez-10	1.289,00
jan-11	1.289,00
fev-11	1.289,00
mar-11	1.289,00
abr-11	1.430,12
mai-11	1.430,12
jun-11	1.430,12
jul-11	1.430,12
ago-11	1.430,12
set-11	1.430,12
out-11	1.430,12
nov-11	1.430,12
dez-11	1.430,12
jan-12	1.430,12
fev-12	1.430,12
mar-12	1.430,12
abr-12	1.476,49
mai-12	1.476,49
jun-12	1.476,49
jul-12	1.476,49
ago-12	1.476,49
set-12	1.476,49
out-12	1.476,49
nov-12	1.476,49

dez-12	1.476,49
jan-13	1.476,49
fev-13	1.476,49
mar-13	1.476,49
abr-13	1.595,33
mai-13	1.595,33
jun-13	1.595,33
jul-13	1.595,33
ago-13	1.595,33
set-13	1.595,33
out-13	1.595,33
nov-13	1.595,33
dez-13	1.595,33
jan-14	1.595,33
fev-14	1.595,33
mar-14	1.595,33
abr-14	1.711,93
mai-14	1.711,93
jun-14	1.711,93
jul-14	1.711,93
ago-14	1.711,93
set-14	1.711,93
out-14	1.711,93
nov-14	1.711,93
dez-14	1.711,93
jan-15	1.711,93
fev-15	1.711,93
mar-15	1.711,93
abr-15	1.765,77
mai-15	1.765,77
jun-15	1.765,77
jul-15	1.765,77
ago-15	1.765,77
set-15	1.765,77
out-15	1.765,77
nov-15	1.765,77
dez-15	1.765,77

jan-16	1.765,77
fev-16	1.765,77
mar-16	1.765,77
abr-16	1.970,04
mai-16	1.970,04
jun-16	1.970,04
jul-16	1.970,04
ago-16	1.970,04
set-16	1.970,04
out-16	1.970,04
nov-16	1.970,04
dez-16	1.970,04
jan-17	1.970,04
fev-17	1.970,04
mar-17	1.970,04
abr-17	2.065,83
mai-17	2.065,83
jun-17	2.065,83
jul-17	2.065,83
ago-17	2.065,83
set-17	2.065,83
out-17	2.065,83
nov-17	2.065,83
dez-17	2.065,83
jan-18	2.065,83
fev-18	2.065,83
mar-18	2.065,83
abr-18	2.070,03
mai-18	2.070,03
jun-18	2.070,03
jul-18	2.070,03
ago-18	2.070,03
set-18	2.070,03
out-18	2.070,03
nov-18	2.070,03
dez-18	2.070,03
jan-19	2.070,03

fev-19	2.070,03
mar-19	2.070,03
abr-19	2.241,40
mai-19	2.241,40
jun-19	2.241,40
jul-19	2.241,40
ago-19	2.241,40
set-19	2.241,40
out-19	2.241,40
nov-19	2.241,40
dez-19	2.241,40
jan-20	2.241,40
fev-20	2.241,40
mar-20	2.241,40
abr-20	2.394,22
mai-20	2.394,22
jun-20	2.394,22
jul-20	2.394,22
Subtotal	220.968,16
Desconto 25% - quinhão requerido	55.242,04
Total	**165.726,12**

Tabela 09 – Valores de locação do imóvel. (Fonte própria)

Obtemos, então, o valor de locação do imóvel aqui avaliado no período compreendido entre 01/04/2010 e julho/2020: **R$165.726,12 (Cento e Sessenta e Cinco Mil, Setecentos e Vinte e Seis Reais e Doze Centavos)** – já descontado o quinhão de 25% do Requerido.

5 – QUESITOS

Evento 1.92

1. Qual o valor de mercado do imóvel?

Resposta: Conforme consta no corpo deste laudo pericial, o valor total atual do lote acrescido das benfeitorias importa em R$453.930,88 (Quatrocentos e Cinquenta e Três Mil, Novecentos e Trinta Reais e Oitenta e Oito Centavos).

2. Qual o valor de locação?

Resposta: O valor correspondente à locação da terra nua importa atualmente em R$2.394,22 (Dois Mil Trezentos e Noventa e Quatro Reais e Vinte e Dois Centavos).

3. Há benfeitorias úteis e necessárias no imóvel?

Resposta: Sim, conforme exposto no corpo deste laudo pericial.

4. Qual o valor das benfeitorias úteis e necessárias não passíveis de levantamento?

Resposta: Conforme exposto no corpo deste laudo pericial, o valor correspondente às benfeitorias importa em R$85.481,95 (Oitenta e Cinco Mil Quatrocentos e Oitenta e Um Reais e Noventa e Cinco Centavos).

Evento 1.94

1. Quais benfeitorias úteis e necessárias foram incorporadas antes de março/2010?

Resposta: Todas as edificações presentes no lote datam do ano de 1995.

2. Quais benfeitorias úteis e necessárias foram incorporadas depois de março/2010?

Resposta: Já respondido no quesito anterior.

6 – CONCLUSÃO

Considerando a decisão judicial que registrou: *"... ação de cobrança cujo pedido foi julgado procedente para condenar o réu ao pagamento: "a) de aluguel em favor dos autores, em valor apurável em liquidação por artigos, a partir do vencimento do prazo assinado na notificação de fl.8, até a efetiva desocupação do imóvel, abatido o percentual de 25% relativo ao quinhão hereditário do requerido, bem como o valor das benfeitorias úteis e necessárias (compensação)..."* (evento106.1), concluiu-se, no corpo deste laudo pericial, pelos seguintes valores:

1. Valor atual de mercado (julho/2020) do terreno objeto da transcrição 51.161, livro 3-S, junto ao Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba 1ª Circunscrição:

R$368.448,93 (Trezentos e Sessenta e Oito Mil Quatrocentos e Quarenta e Oito Reais e Noventa e Três Centavos);

2. Valor atual (julho/2020) de locação da terra nua: **R$2.394,22 (Dois Mil Trezentos e Noventa e Quatro Reais e Vinte e Dois Centavos)**;

3. Valor de locação acumulado no período compreendido entre 01/04/2010 e julho/2020, já descontado o quinhão de 25% pertencente ao Requerido: **R$165.726,12 (Cento e Sessenta e Cinco Mil, Setecentos e Vinte e Seis Reais e Doze Centavos)**;

4. Valor atual (julho/2020) das benfeitorias presentes no lote: **R$85.481,95 (Oitenta e Cinco Mil Quatrocentos e Oitenta e Um Reais e Noventa e Cinco Centavos**).

A memória de cálculos está exposta ao longo deste laudo pericial.

7 – RESSALVAS E LIMITAÇÕES

A profissional que elaborou este trabalho não tem no presente, nem contempla no futuro interesse algum nos imóveis objeto deste laudo de avaliação.

8 – ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial possui 27 (Vinte e Sete) laudas, numeradas e assinadas pela Perita Judicial. O anexo é composto pela Certidão de Registro e Quitação Pessoa Física, emitida pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Curitiba, 8 de fevereiro de 2022.

MARIA PAULA SIMÕES ANTUNES SIQUEIRA

CAU nº A36759-1 / IBAPE – PR nº 810

Contatos dos vendedores apontados neste laudo pericial:

Casolare	(41)33722277
Casareal	(41)30245544
Vision Life Business	(41)30575989
Aporto Seguro Imóveis	(41)32858014
Ponto Mil Imóveis	(41)33721000
Original Imóveis	(41)32235015